

INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD AMREST HOLDINGS, SE EN RELACIÓN CON EL ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL QUE SE APROBARÁ POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AL AMPARO DE LA AUTORIZACIÓN OTORGADA POR LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 6 DE JUNIO DE 2018, BAJO EL PUNTO DECIMOTERCERO DEL ORDEN DEL DÍA

El presente informe se formula con motivo del acuerdo de aumento de capital social de la sociedad AMREST HOLDINGS, SE (en adelante la “Sociedad”, la “Compañía” o “AMREST”, indistintamente), mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente, que se aprobará por el Consejo de Administración al amparo de la autorización otorgada por la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 6 de junio de 2018, bajo el punto decimotercero del orden del día.

Este informe se emite en cumplimiento de las exigencias establecidas por los artículos 286 y 296 (en relación con el acuerdo del aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308 y 506 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el artículo único del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, la “LSC”). Asimismo, se incluye el texto del acuerdo del aumento de capital social que el Consejo de Administración propone adoptar al amparo de la referida autorización.

De conformidad con lo previsto por el artículo 506.4 de la LSC, este informe, junto con el informe que emitirá BDO Auditores, S.L.P. en su condición de experto independiente distinto del auditor de cuentas de la Sociedad designado por el Registro Mercantil de Madrid, en relación con (i) el valor razonable de las acciones de AMREST, (ii) el valor teórico del derecho de suscripción preferente cuyo ejercicio se propone suprimir y (iii) la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera junta general de accionistas de la Sociedad que se celebre tras la adopción del acuerdo de aumento de capital a que se refiere el presente informe.



1. JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL.

Se propone adoptar un acuerdo de aumento de capital por un importe efectivo de 70 millones de euros (nominal más prima de emisión) con el objetivo principal de reforzar la estructura de capital de la Sociedad y reforzar la alineación de intereses entre los accionistas mayoritarios que tienen intención de participar en el aumento y la Sociedad.

En primer lugar, el aumento de capital tiene por objeto fortalecer el balance y mejorar la estructura de recursos propios de la Sociedad en el importe necesario para acometer la adquisición del grupo SushiShop, así como obtener financiación bancaria en parte relacionada con dicha operación. La captación de estos recursos permitirá a la Sociedad ejecutar dicha adquisición conservando una estructura de capital adecuada a las necesidades del Grupo manteniendo el nivel de endeudamiento del Grupo por debajo del máximo posible de acuerdo con los compromisos financieros (*covenants*) asumidos en sus contratos de financiación y las políticas internas del Grupo, y que fijan la ratio Deuda Financiera Neta/Ebitda en un máximo de 3,2.

Asimismo, el aumento de capital permitirá reforzar la alineación de intereses entre la Sociedad y los accionistas mayoritarios que comuniquen su intención de suscribir las acciones que se emitan al amparo del referido aumento en proporción a sus respectivas participaciones en el capital de la Sociedad. La posible suscripción de las nuevas acciones por los referidos accionistas mayoritarios de la Sociedad sería una clara muestra de su apuesta por el futuro de la Sociedad al aumentar su inversión financiera en la Sociedad en las mismas condiciones de mercado en las que entrarán nuevos inversores que por imperativo legal deberá realizarse a valor de mercado que en el caso de sociedades cotizadas debe establecerse por referencia a la cotización bursátil, reforzando así la ya existente alineación de intereses de ambas partes.

Además de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la situación económica y las actuales circunstancias de los mercados financieros y de capitales ofrecen a AMREST una oportunidad favorable para obtener financiación en los mercados de capitales, ya sea a través de la realización de una operación como la descrita, o mediante una colocación privada de acciones u otra operación similar de levantamiento de capital. Así se desprende del claro interés que han demostrado los accionistas que han comunicado a la Sociedad su intención de presentar solicitudes de suscripción de las nuevas acciones.



Además, el aumento presenta la ventaja de que permitirá ampliar la base accionarial de la Sociedad, si bien de forma reducida dadas las características de la operación.

En estas circunstancias, y teniendo en cuenta las distintas opciones disponibles para obtener financiación en los mercados de capitales, el Consejo de Administración de la Sociedad estima que la forma idónea para llevar a cabo una operación como la que se describe en el presente informe es a través de un procedimiento de colocación privada acelerada entre inversores cualificados, comúnmente denominado “*Accelerated Book-building*”. Este procedimiento permite la captación de un importante volumen de recursos propios en un corto periodo de tiempo, reduciendo así sustancialmente el tiempo de exposición a los riesgos asociados a la volatilidad del mercado en general y, en particular, a la volatilidad en la cotización. Asimismo, esta técnica, por lo general, facilita obtener recursos de manera más eficiente que acudiendo a otras fórmulas, tales como una ampliación con derecho de suscripción preferente, emisiones de deuda, convertibles, etc.

El aumento de capital, como ya se ha expuesto anteriormente, se acordará al amparo de la autorización conferida por la junta general ordinaria de accionistas de fecha 6 de junio de 2018 en favor del Consejo de Administración. Para poder ejecutar un proceso de colocación acelerada en relación con un aumento de capital como el que se propone realizar, es imprescindible excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas con el fin de que las nuevas acciones sean suscritas por los inversores cualificados que hayan manifestado su interés con ocasión del procedimiento de prospección acelerada de la demanda realizado por las entidades financieras, siendo, por tanto, esa exclusión inherente a la modalidad de colocación propuesta. Más adelante se justificará en detalle la exigencia de proceder a esa exclusión desde el punto de vista del interés social (tal y como se detalla en la sección 3 del presente informe).

2. DESCRIPCIÓN DE LA MODALIDAD DE COLOCACIÓN.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el modo más eficaz de alcanzar los objetivos buscados y aprovechar, a la vez, la actual coyuntura de los mercados antes referida es instrumentar la emisión de nuevas acciones a través de una colocación privada por parte de una o varias entidades financieras a través de la técnica del llamado “*Accelerated Book-building*”.



A estos efectos, tras la aprobación del acuerdo de aumento de capital por parte del Consejo de Administración de la Sociedad, una o varias entidades de inversión contratadas por AMREST realizarán una colocación privada de las nuevas acciones de AMREST que se emitirán en ejecución del aumento a que se refiere este informe entre inversores cualificados, esto es; (i) en España, según lo previsto por el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos; (ii) en los restantes Estados miembros de la Unión Europea, según lo previsto en la Directiva 2003/71/CE de 4 de noviembre de 2003, según ha sido modificada y tal y como se haya transpuesto en los respectivos ordenamientos internos; y (iii) en los restantes países donde se realice la colocación, a quienes tengan la condición de inversores cualificados o categoría equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción y teniendo en cuenta las restantes exigencias para que conforme a aquella la ampliación de capital no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes, para dotar de mayor rapidez a la operación. Esta colocación tendrá carácter acelerado ya que, previsiblemente, la suscripción, el desembolso del aumento de capital y la adjudicación y entrega de las acciones a los inversores finales se llevarán a cabo en un plazo máximo de dos días hábiles bursátiles con sujeción a las prácticas y usos habituales de este tipo de procedimientos. De conformidad con la práctica consolidada en el mercado, el aumento de capital acelerado exige la exclusión del derecho de suscripción preferente por ser incompatible en sus plazos y trámites con una colocación rápida y dirigida a un colectivo específico de inversores.

Durante este periodo de colocación privada, las entidades financieras realizarán una prospección de la demanda existente de acciones de AMREST que permitirá conocer la tipología de inversor interesado en la suscripción de las acciones y el precio que el mercado está dispuesto a pagar por las acciones de nueva emisión. El Consejo de Administración entiende que el precio resultante de dicho procedimiento (que deberá llevarse a cabo de forma transparente, entre partes bien informadas y con arreglo a la normativa que previene el abuso de mercado) reflejará el valor razonable de la acción de AMREST. Consecuentemente, el



Consejo de Administración propone que se tome este precio como referencia para la fijación del tipo de emisión en el aumento de capital a que se refiere este informe.

No obstante, como cautela adicional, se considera necesario establecer un tipo mínimo por acción al que se deba llevar a cabo el aumento de capital, que se propone sea el que resulte de aplicar un descuento no superior al 5% al precio de cotización de la acción de AMREST en el mercado principal de la Bolsa de Varsovia (*Gięlda Papierów Wartościowych w Warszawie*) al cierre de última sesión bursátil previa al inicio del proceso de colocación acelerada, dicha cifra será redondeada al alza hasta obtener un número entero de céntimos de euro (en adelante, el “**Tipo Mínimo de Emisión**”).

Una vez se haya establecido el precio resultante del proceso de prospección de la demanda y, con ello, el tipo de emisión de las nuevas acciones, estas serán íntegramente suscritas y desembolsadas por todas o algunas de las entidades financieras que participan en la colocación acelerada, quienes a su vez actuarán por cuenta de los inversores finales entre los que se hayan colocado las acciones con vistas a su posterior transmisión a favor de estos. Una vez cumplido dicho trámite, se procederá a ejecutar el aumento de capital, dando nueva redacción al artículo correspondiente de los Estatutos Sociales indicando la cifra exacta en la que haya quedado aumentado el capital.

En aras de una mayor agilidad en la fase de ejecución del aumento de capital, se propone delegar en la Comisión Ejecutiva, (con facultades para subdelegar en las personas que estime conveniente) todas las facultades necesarias para la determinación de precio final de emisión de las acciones y la distribución final de las acciones emitidas entre los potenciales inversores, habida cuenta de la demanda existente para la colocación de las mismas y el otorgamiento de los documentos necesarios para la formalización del acuerdo de ampliación de capital, incluida la facultad de redactar el texto definitivo de la modificación de Estatutos Sociales que corresponda.

Asimismo, se hace constar que el número de acciones a emitir en virtud del acuerdo de aumento podrá ser inferior al inicialmente previsto si se estima preciso considerando el objetivo de captación de fondos establecido y atendiendo, entre otras circunstancias, al tipo de emisión que resulte del proceso de colocación de las nuevas acciones descrito en este apartado, en cuyo caso se procedería a declarar la suscripción incompleta del aumento de capital.

3. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 308 Y 506 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.

El aumento de capital que se propone realizar incluye la propuesta de exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de AMREST, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 308 y 506 de la LSC. Esta exclusión resulta necesaria para poder llevar a efecto el aumento de capital por el procedimiento anteriormente descrito. De conformidad con el régimen aplicable para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones, procede la elaboración de un informe por los administradores de AMREST donde se justifique detalladamente la propuesta, se especifique el valor de las acciones y la contraprestación a satisfacer por las nuevas acciones, con la indicación de las personas a las que hayan de atribuirse.

A continuación, se analiza en los siguientes apartados el cumplimiento de los requisitos legales para la ejecución del aumento de capital como el que aquí se propone: en el primer sub-apartado se justifica, desde la perspectiva del interés social, la operación de aumento y la exclusión del derecho de suscripción preferente que conlleva y en el segundo sub-apartado se justifica el cumplimiento de la obligación legal de que el tipo de emisión de las nuevas acciones se corresponda con su valor razonable.

3.1 Justificación del interés social.

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas requiere que así lo exija el interés social de AMREST. En este sentido, los administradores de la Sociedad consideran que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la ley y, especialmente, con lo relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social. En particular, porque (a) permite realizar una operación conveniente desde el punto de vista del interés social; (b) el procedimiento resulta idóneo para alcanzar el fin buscado con la ampliación de capital y (c) existe proporcionalidad entre el medio elegido y el objetivo buscado, según se detalla a continuación.



3.1.1 Conveniencia del aumento de capital desde la perspectiva del interés social de la Sociedad.

Tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente, el aumento de capital permitirá a AMREST captar recursos para fortalecer el balance, mejorando la estructura de recursos propios de la Sociedad, y con ello poder acometer la adquisición del grupo SushiShop y aumentar su capacidad de obtener mayor financiación externa con la que acometer sus proyectos de inversión en el futuro.

Asimismo la Sociedad podrá ampliar, si bien no de forma significativa, su base accionarial de especial interés en estos momentos de cara al proceso de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas previsto para el último trimestre del ejercicio en curso. El Consejo de Administración espera que la entrada de nuevos inversores en este momento contribuya a promover en el futuro a una mayor liquidez en las Bolsas de Valores españolas tras la referida admisión, situación beneficiosa para la generalidad de los accionistas y, por ende, para el interés social, en la medida en que puede favorecer la dimensión y profundidad del mercado, contribuyendo a la correcta formación del precio de cotización de las acciones en el mercado y reduciendo su volatilidad.

3.1.2 Idoneidad de la realización del aumento de capital mediante la colocación privada y acelerada.

El método elegido para llevar a cabo la operación de captación de fondos (una colocación privada mediante la técnica del “*Accelerated Book-building*”) no solo es idóneo para alcanzar el fin deseado, sino que resulta conveniente desde la perspectiva del interés social. En efecto, de acuerdo con la práctica de mercado y con el asesoramiento recibido, esta técnica permitirá la captación de recursos propios en los términos descritos en un periodo muy breve de tiempo y reduciendo el riesgo inherente al carácter volátil de los mercados. Resulta relevante poner de manifiesto que este tipo de operaciones son utilizadas de forma habitual por los grandes emisores en los mercados internacionales de capitales y ha sido empleada en muchas ocasiones por diversas sociedades cotizadas debido, principalmente, a su flexibilidad, eficiencia y rapidez.



Dicho proceso se efectuará con sujeción a las prácticas y usos habituales por los grandes emisores de capital en este tipo de procedimientos, y con respeto de la normativa que previene el abuso de mercado.

Por otro lado, operaciones de aumento de capital como la propuesta, que son llevadas a cabo mediante una colocación privada y acelerada de acciones, permiten a la Sociedad dar entrada a nuevos accionistas cualificados atendiendo a criterios de calidad y solvencia del inversor, dotando de mayor liquidez a la acción y de mayor estabilidad a su cotización.

Con el fin de acreditar con mayor detalle la idoneidad de la operación propuesta, a continuación se hacen constar las ventajas de esta estructura frente a otras alternativas analizadas. El Consejo de Administración de AMREST considera que estas ventajas pueden dividirse en cinco principales. A saber:

- **Mayor rapidez en la ejecución:** Cualquier estrategia alternativa demoraría notablemente el proceso de captación de recursos. En efecto, las únicas alternativas que podrían permitir obtener de forma paralela una captación de recursos y, al mismo tiempo, un aumento del nivel de capital, podrían ser (i) un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente o (ii) un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con exclusión de los derechos para realizar una oferta pública de suscripción de acciones destinada al mercado en su conjunto. Cualquiera de estas alternativas conllevaría un importante retraso en la captación de los fondos necesarios que, además, expondría la operación a la volatilidad del mercado. Para demostrarlo, basta recordar que en el caso de una oferta con derechos de suscripción preferente, estos deben poder ser ejercitados durante un plazo no inferior a quince días desde la publicación del anuncio de la emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y que, en el caso de una oferta pública de suscripción de acciones con participación minorista se requiere un plazo mínimo desde el anuncio de la oferta hasta la fijación del precio de emisión, en ambos casos previa la elaboración y el registro ante las autoridades competentes del correspondiente folleto informativo, proceso que previsiblemente tomaría al menos dos meses, considerando el plazo de tiempo necesario para la redacción del documento y su posterior revisión y aprobación por las autoridades competentes,

especialmente complejo en el caso de AMREST por tratarse de una sociedad europea domiciliada en España y cuyas acciones se encuentran admitidas a negociación exclusivamente en la Bolsa de Varsovia (*Gięlda Papierów Wartościowych w Warszawie*).

Estos plazos contrastan con los requeridos para completar la colocación acelerada de acciones en los términos que ahora se proponen y que se limitan a un máximo de dos días hábiles bursátiles desde el anuncio de la operación al mercado hasta la entrega de las acciones a los inversores. En definitiva, por tanto, ni una emisión con derechos de suscripción preferente ni una oferta pública de suscripción de acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente podrían llevarse a efecto con la rapidez y la flexibilidad en cuanto a su lanzamiento (al no requerir el registro de un folleto ante la autoridad competente) que permite la colocación privada acelerada que se requiere para asegurar la captación de recursos propios en las condiciones actuales del mercado.

- **Menor exposición a la volatilidad del mercado:** Si se llevase a cabo un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias con derechos de suscripción preferente, el valor de las acciones se debería fijar al comienzo del proceso, quedando de tal manera AMREST expuesta a la evolución de los mercados durante el periodo de negociación de los derechos. En el caso de la oferta pública de suscripción, nuevamente la duración del proceso podría entrañar un considerable riesgo de mercado que, en función de la evolución, podría impedir la obtención de los recursos necesarios.

En definitiva, ni una emisión con derechos de suscripción preferente ni una oferta pública con exclusión de tales derechos responden a las necesidades de la Sociedad considerando las actuales circunstancias de los mercados financieros y el tiempo de ejecución requerido para llevar a cabo cualquiera de estas alternativas.

- **Oportunidad para incorporar nuevos accionistas cualificados:** El aumento de capital propuesto mediante esta vía supone una oportunidad para que la Sociedad incorpore a inversores cualificados que operen en los mercados financieros españoles como nuevos accionistas. Además, la técnica de colocación privada

permite que la Sociedad participe en el proceso de asignación de acciones por las con el objeto de eliminar intereses especulativos, velando por la creación de una base accionarial más alineada con los intereses de la Sociedad, lo que se estima puede contribuir a la evolución positiva del futuro precio de la acción.

- **Ahorro de costes:** Conviene poner de manifiesto, asimismo, que los costes de una operación de colocación privada acelerada son notablemente inferiores a los de un aumento de capital con derecho de suscripción preferente o con oferta pública de suscripción dirigida al mercado en general. En efecto, tales costes se limitan a los de colocación –a su vez, normalmente más reducidos–, se ahorran los gastos de potenciales compromisos de aseguramiento (que en esta operación no existen, al distribuirse las acciones en régimen de mera colocación), se rebajan en consecuencia las comisiones de los bancos de inversión, se reducen igualmente los gastos legales (por la menor complejidad de la documentación a elaborar) y, en fin, se eliminan costes adicionales de publicidad y comercialización. Además, y como se ha señalado más arriba, conviene considerar que la celeridad de este procedimiento reduce sensiblemente los gastos de gestión asociados con cualquier ampliación de capital.
- **Posible menor descuento o eventual prima sobre el precio de cotización:** El precio de la emisión de las nuevas acciones bajo un procedimiento de estas características suele representar un menor descuento respecto de la cotización de la acción, ya que evita el riesgo del mercado al que está sujeta una ampliación de capital con derechos de suscripción preferente, que requiere de un periodo de varias semanas desde su anuncio a su cierre, mientras que el aumento de capital acelerado sólo conlleva un máximo de dos días hábiles entre su lanzamiento y la suscripción y desembolso del aumento de capital, la admisión a negociación de las acciones y el cierre de la operación.

3.1.3 Proporcionalidad de la exclusión del derecho de suscripción preferente.

Por último, el Consejo de Administración de AMREST desea informar de que la medida de la exclusión cumple sobradamente con la debida proporcionalidad que debe existir entre las ventajas que se obtienen para la Sociedad y los inconvenientes que eventualmente podrían causarse a aquellos accionistas que viesan mermadas sus expectativas a causa de la dilución

política (no así económica, ya que el precio de emisión se corresponderá con el valor razonable de la acción) que necesariamente entraña toda ampliación de capital con supresión de los derechos de suscripción preferente. A su vez se prevé que dicha dilución política sea muy reducida en atención a los precios de cotización de la acción de AMREST previos a la elaboración de este informe y el reducido importe de la ampliación.

Por el contrario son importantes los beneficios que se derivan para la Sociedad y a los cuales se ha ido haciendo referencia a lo largo del presente informe.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente mencionado, el Consejo de Administración de AMREST estima que el aumento de capital referido en el presente informe está totalmente justificado por razones de interés social. Consecuentemente, se propone adoptar el aumento de capital objeto de este informe con exclusión del derecho de suscripción preferente, estimando, como ha quedado dicho y razonado, que así lo exige el interés social de AMREST.

3.2 Emisión a valor razonable.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 506.4 de la LSC, el valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión deberá corresponder al valor razonable que resulte del informe del auditor de cuentas, distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, designado a estos efectos por el Registro Mercantil de Madrid. La mencionada referencia al “auditor de cuentas” designado por el Registro debe entenderse realizada, por identidad de razón, al “experto independiente” designado por el Registro Mercantil, toda vez que ese último es el término que emplea el artículo 505 de la LSC al regular la exclusión del derecho preferente por la junta general tras la modificación operada en el indicado precepto por la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, texto legal que olvidó coordinar la modificación a su vez del siguiente artículo 506 LSC.

Asimismo, Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. ha emitido un informe (*fairness opinion*) dirigido a la Sociedad en el que concluye (i) que el aumento de capital es razonable desde un punto de vista financiero, y (ii) que el tipo mínimo de emisión es equitativo con los accionistas de la Sociedad, a fecha de emisión del mencionado informe, en tanto que el precio de la acción de la Sociedad no varíe de manera significativa (por un motivo distinto del



desdoblamiento de acciones) entre el 1 de octubre de 2018 y la fecha de en la que tenga lugar el proceso de colocación de las nuevas acciones.

De formalizarse la ampliación de capital, como se ha indicado, dicho informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil, junto con el presente informe, será puesto a disposición de los accionistas y comunicado en la primera junta general que se celebre tras el acuerdo de ampliación.

Por otro lado, el artículo 504.2 de la LSC establece que, en el caso de sociedades cotizadas, se entenderá que el valor razonable coincide con el valor de mercado y que, salvo que se justifique lo contrario, se presumirá que el valor de mercado es aquel que se establezca por referencia a la cotización bursátil.

Teniendo en cuenta lo anterior, se propone la emisión de las nuevas acciones con un tipo de emisión por acción que será el precio que resulte del “*Accelerated Book-building*” que se lleve a cabo en el marco de la colocación privada que los bancos de inversión realicen, con carácter acelerado, de las nuevas acciones que se emitan en virtud del aumento de capital referido en este informe. El Consejo de Administración considera que el valor razonable de las nuevas acciones se corresponderá con el valor que resulte del proceso de prospección de la demanda que realicen las entidades financieras que participan en la operación descrita debido a que a través de este proceso se mide la intensidad de la demanda en el segmento más cualificado de los inversores y, por tanto, expresará adecuadamente lo que el mercado está dispuesto a pagar por las nuevas acciones. El tipo de emisión que se propone —valor nominal más prima de emisión— se corresponde, de conformidad con el apartado 4 del artículo 506 de la LSC, con el valor razonable de las acciones del AMREST.

No obstante, como cautela adicional, se ha propuesto establecer un Tipo Mínimo de Emisión que será el que resulte de aplicar un descuento no superior al 5% al precio de cotización de la acción de AMREST en el mercado principal de la Bolsa de Varsovia (*Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie*) al cierre de la última sesión bursátil previa a la fecha de inicio del proceso de colocación acelerada, redondeándose dicha cifra al alza hasta obtener un número entero de céntimos de euro.

Conviene destacar que el descuento implícito en el Tipo Mínimo de Emisión está en línea con el aplicado por otras compañías españolas e internacionales para determinar el tipo mínimo de emisión y el tipo efectivo de emisión en operaciones similares llevadas a cabo recientemente

La emisión de las acciones al precio de cotización con un descuento máximo del 5% resulta plenamente justificable desde la perspectiva de la teoría económica de la oferta y la demanda que rige el funcionamiento de los mercados de valores. De acuerdo con esta, el precio de una acción, es decir, su valor de cotización, viene determinado por el cruce entre la oferta y la demanda y representa el valor al que los participantes del mercado están dispuestos a comprar y vender una cantidad no significativa de acciones de una entidad. Pues bien, la colocación de un paquete significativo de acciones (como el que se prevé emitir con el aumento al que este informe se refiere), implica que la oferta de acciones en el mercado sea mucho mayor a la que existía con anterioridad a aquella (produciéndose un desplazamiento de la curva de oferta), lo que determina una tendencia a una reducción del precio de la acción, mayor en función del volumen relativo de acciones nuevas que se ponen en circulación.

En todo caso, tal y como se ha indicado, de conformidad con lo exigido por el artículo 506.4 en relación con el artículo 308.2.a) de la LSC, el tipo de emisión de las acciones se debe corresponder con el “valor razonable” que resulte del informe del experto independiente designado por el Registro Mercantil, por lo que el experto designado, como auditor distinto de la Sociedad, por el Registro Mercantil de Madrid, emitirá, con carácter previo a la ejecución del acuerdo de emisión de las nuevas acciones, el correspondiente informe sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se pretende suprimir y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el presente informe. Como se ha mencionado anteriormente, dicho informe, junto con el presente informe, serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera junta general de accionistas de la Sociedad que sea celebrada tras la adopción del acuerdo de aumento de capital a que se refiere el presente informe.

4. AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

De conformidad con todo lo expuesto en este informe, el Consejo de Administración de la Sociedad acordará la ampliación de capital haciendo uso de la delegación aprobada por la junta general ordinaria de accionistas celebrada el 6 de junio de 2018, bajo el punto decimotercero

del orden del día y al amparo de lo dispuesto por los artículos 297.1.b) y 506 de la LSC. El texto de la indicada delegación es el siguiente:

“13. Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, con delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, quedando limitada esta última facultad, junto con la misma facultad prevista en el punto 14 del Orden del Día, a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de la autorización.

Se acuerda facultar al Consejo de Administración de la Sociedad, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda sin previa consulta a la Junta General, aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento en la oportunidad, cuantía y condiciones que en cada caso libremente decida, dentro del plazo máximo de cinco años contados desde la fecha de la adopción de este acuerdo, hasta la mitad del capital social actual, esto es, hasta un importe máximo de 10.606.946,5 euros de valor nominal. Se considerará incluido dentro de este límite el importe de los aumentos de capital que, en su caso y con la finalidad de atender la conversión de obligaciones, se acuerden por el Consejo de Administración en ejercicio de las facultades delegadas por la Junta General de accionistas de la Sociedad en el punto decimocuarto del Orden del Día.

Los aumentos de capital social al amparo de esta autorización se realizarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones —con o sin prima— cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias. En relación con cada aumento, corresponderá al Consejo de Administración decidir si las nuevas acciones a emitir son ordinarias, privilegiadas, rescatables, sin voto o de cualquier otro tipo de las permitidas por la Ley. Asimismo, el Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos de capital social y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital social quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas y podrá dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social y número de acciones.

Asimismo, en relación con los aumentos de capital social que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para excluir, en todo o en parte, el derecho de suscripción preferente respecto de todas o cualesquiera de las emisiones que acordare realizar en virtud de la presente autorización. Esta facultad quedará en todo caso

limitada a aquellas ampliaciones de capital que se realicen al amparo de la presente autorización, así como a aquellas que se realicen en el ámbito de la autorización prevista bajo el punto decimocuarto del Orden del Día hasta un importe nominal máximo, en conjunto, igual a un 20% del capital social a la fecha de adopción de este acuerdo.

Conforme a lo previsto en la legislación aplicable, el Consejo de Administración podrá hacer uso de la facultad que se le concede en virtud de lo previsto en este apartado cuando el interés de la Sociedad así lo exija, y siempre que el valor nominal de las acciones a emitir, más la prima de emisión, en su caso, se corresponda con el valor razonable de las acciones de la Sociedad que resulte del informe que, a petición del Consejo de Administración, deberá elaborar un auditor de cuentas distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, nombrado a estos efectos por el Registro Mercantil.

La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan en virtud de esta autorización, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos mercados de valores nacionales o extranjeros.

Se autoriza al Consejo de Administración para que este, a su vez, delegue a favor de la comisión ejecutiva o a cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.

De conformidad con lo previsto en los artículos 286 y 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, se ha elaborado por los administradores un informe justificativo de la propuesta que aquí se presenta, el cual se ha puesto a disposición de todos los accionistas desde la convocatoria de la Junta General, entre otros, a través de la página web de la Sociedad.”

El Consejo de Administración de la Sociedad hace constar que, hasta la fecha no ha hecho uso de la delegación antes referida y que, por tanto, dispone de la capacidad de emitir acciones nuevas por un importe nominal total de 10.606.946,5 euros (4.242.778,6 euros con exclusión del derecho de suscripción preferente).

5. PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO DE CAPITAL.

El texto íntegro de la propuesta de aumento de capital social que se propone adoptar es el que se indica a continuación:

“AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS

1. Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias

Al amparo de la autorización conferida bajo el punto decimotercero del orden del día por la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada el 6 de junio de 2018, se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad en un importe efectivo (nominal más prima de emisión) de 70 millones de euros. Dicho importe podrá ajustarse en lo mínimo necesario en caso de que el producto del número de acciones a emitir por el precio de emisión no arroje la cifra exacta de 70 millones de euros.

En todo caso el valor nominal del aumento no podrá ser superior a 4.242.778,6 euros, equivalente al 20% de la cifra de capital social en el momento en que la junta general de la Sociedad aprobó la autorización de la delegación en el Consejo de Administración.

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 0,10 euros, más una prima de emisión tal que resulte del tipo de emisión que se indica en el apartado segundo de este acuerdo. El valor nominal y la prima de emisión correspondiente a las nuevas acciones de AMREST que se emitan en ejecución de este acuerdo serán desembolsados íntegramente mediante aportaciones dinerarias.

De conformidad con lo establecido por el artículo 311.1 de la LSC, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento.

2. Tipo de emisión

El tipo de emisión de las nuevas acciones emitidas se corresponderá con el precio resultante del procedimiento de colocación privada de las acciones de la Sociedad entre inversores cualificados a realizar por los bancos de inversión designados a tales efectos.

En cualquier caso las acciones no podrán emitirse por debajo del tipo mínimo de emisión (valor nominal y prima), que será el que resulte de aplicar un descuento no superior al 5% al precio de cotización de la acción de AMREST en el mercado principal de la Bolsa de Varsovia en Polonia (Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie) al cierre de la última sesión bursátil previa al inicio del proceso de colocación privada.

El Consejo de Administración ha solicitado la emisión, por parte de BDO Auditores, S.L.P., auditor independiente designado por el Registro Mercantil, de un informe sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre el valor teórico de los derechos de suscripción preferente cuyo ejercicio se suprimen y sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe formulado por el Consejo de Administración en relación con este acuerdo, a cuya disposición pondrá este acuerdo junto con su informe justificativo. Estos informes, de conformidad con lo establecido por los artículos 308 y 506 de la LSC, serán puestos a disposición de los accionistas de la Sociedad y comunicados en la primera junta general de accionistas de AMREST que sea celebrada tras la adopción de este acuerdo.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la LSC, se hace constar que las acciones de AMREST existentes con anterioridad al aumento de capital se encuentran íntegramente desembolsadas.

3. Exclusión del derecho de suscripción preferente

De conformidad con la delegación de facultades llevada a cabo por la junta general ordinaria de accionistas del 6 de junio de 2018, y de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la LSC, atendiendo a las exigencias del interés social de la Sociedad y con el fin de permitir que las nuevas acciones sean suscritas por inversores cualificados o, dependiendo de la estructura final para la ejecución del aumento de capital, por todas o algunas de las entidades financieras a las que se refiere el apartado 6 posterior, por cuenta de los inversores cualificados entre los que se realice la colocación de las nuevas acciones con vistas a la posterior transmisión de las acciones suscritas a estos, se excluye totalmente el derecho de suscripción preferente de los accionistas.

4. Representación de las nuevas acciones

Las nuevas acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear) y a sus entidades participantes.

5. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de AMREST actualmente en circulación a partir de la fecha en que el aumento se declare suscrito y desembolsado.

6. Suscripción y desembolso

La ampliación de capital se dirigirá exclusivamente a aquellas personas que tengan la condición de inversores cualificados, esto es: (i) en España, según lo previsto por el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos; (ii) en los restantes Estados miembros de la Unión Europea, según lo previsto en la Directiva 2003/71/CE de 4 de noviembre de 2003, según ha sido modificada y tal y como se haya transpuesto en los respectivos ordenamientos internos; y (iii) en los restantes países donde se realice la colocación, a quienes tengan la condición de inversores cualificados o categoría equivalente de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción y teniendo en cuenta las restantes exigencias para que conforme a aquella la ampliación de capital no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes.

La suscripción y desembolso del precio total de las nuevas acciones tendrá lugar con posterioridad a la colocación de las nuevas acciones entre inversores cualificados y se

realizará por los inversores cualificados o por las entidades financieras que deban realizar la colocación de las nuevas acciones, actuando por cuenta de los inversores cualificados entre los que se realice la colocación de las nuevas acciones, para posteriormente proceder a su transmisión a favor de estos, en función de la estructura final de la operación

El accionista mayoritario de la Sociedad, Grupo Finaccess, junto con el accionista significativo de la Sociedad, Gosha Holding S.à r.l., han informado a la Sociedad sobre su intención de solicitar la suscripción de acciones en proporción equivalente a su actual participación en la Sociedad.

7. Ejecución del aumento

El Consejo de Administración declarará el aumento suscrito y desembolsado, total o parcialmente, y, por tanto, cerrado, y modificará la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social teniendo en cuenta el precio definitivo de colocación y el número de acciones resultantes de la colocación. A los efectos de lo establecido en el artículo 167 del Reglamento del Registro Mercantil, el Consejo señalará asimismo la cuantía dispuesta respecto del límite establecido en la autorización de la junta general de accionistas para aumentar el capital social, así como la cuantía que queda por disponer. En este sentido, el Consejo de Administración delega, de conformidad con lo dispuesto en el punto 9 posterior, en su Comisión Ejecutiva, con expresas facultades de sustitución en la persona o personas que dicha Comisión estime convenientes, la facultad de declarar cerrado y ejecutado el acuerdo de ampliación de capital en la cifra y por el importe (nominal más prima de emisión) que finalmente resulte de la colocación.

8. Admisión a negociación de las nuevas acciones

Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las acciones ordinarias que se emitan por la Sociedad como consecuencia de este aumento de capital en el mercado principal de la Bolsa de Varsovia (Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie) así como en cualesquiera otros mercados secundarios en los que las acciones de la Sociedad estén admitidas a negociación, en particular en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia en el supuesto de que dicho proceso se haya completado antes de la ejecución de este aumento, a cuyo efecto la Sociedad podrá acogerse a la excepción a la obligación de publicar un folleto informativo que resulte aplicable y, en particular, la prevista en la letra (a) del apartado 5 del artículo 1 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

En este sentido, el Consejo de Administración acuerda realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de AMREST



a las normas que existan o puedan dictarse en materia de Bolsa y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

Se hace constar expresamente que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de la negociación de las acciones de AMREST, ésta se adoptará con las mismas formalidades que resulten de aplicación y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan al acuerdo de exclusión o no lo voten, cumpliendo con los requisitos previstos legalmente en cada momento.

9. Delegación para la ejecución y formalización de los acuerdos anteriores

Sin perjuicio de cualquier otro apoderamiento ya existente, se faculta plenamente a la Comisión Ejecutiva con expresas facultades de sustitución en la persona o personas que dicha Comisión estime convenientes, así como a D. Eduardo Rodríguez-Rovira Rodríguez – Secretario del Consejo de Administración-, D. Jaime Tarrero Martos -Corporate Affairs Director y Vicesecretario del Consejo de Administración-, D. Mark Chandler -Chief Financial Officer-, D. Peter Kaineder -Chief Strategy Officer-, D. Dawid Ksiazczak -Chief Legal Officer-, D. Krzysztof Piechna -Finance Director-, D.^a Verónica Rizzo -Legal Manager- y D^a Gladys María Contreras Jaimes-Group Consolidation Manager-, para que, a excepción de la facultad j) que queda reservada exclusivamente a la Comisión Ejecutiva o personas en que esta subdelegue dicha facultad, cualquiera de ellos indistinta e individualmente, pueda realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o procedentes, en relación con los anteriores acuerdos y con facultades expresas de subsanación, para la completa inscripción en el Registro Mercantil del aumento de capital aquí acordado, incluyendo, en su caso, la petición de inscripción parcial, para la admisión a negociación de las nuevas acciones y, en particular, con carácter enunciativo pero no limitativo, para:

- a) Decidir la estructura final (“accelerated book building”, colocación privada u otras) del aumento, así como la fecha en la que el aumento deba llevarse a cabo;*
- b) En cualquier momento anterior al desembolso por las entidades financieras del precio de emisión de las nuevas acciones (incluyendo valor nominal y prima de emisión), dejar sin efecto la ampliación de capital y, por tanto, la oferta de suscripción de las nuevas acciones, ante el cambio sustancial de las condiciones de mercado o por cualquier otra causa relevante a su juicio, de lo que se informará a la brevedad al Consejo de Administración;*
- c) Fijar las condiciones del aumento en todo lo no previsto en este acuerdo y de conformidad con sus términos y condiciones y, en concreto, determinar el importe de la prima de emisión y, por tanto, el tipo de emisión de las nuevas acciones así como el número de acciones que sean efectivamente ofrecidas para la suscripción, el cual podrá verse reducido respecto de la cifra prevista en el apartado 1 del presente acuerdo atendiendo, entre otras circunstancias, al tipo de emisión de las nuevas acciones y la distribución final de las acciones emitidas entre los potenciales inversores;*

- d) *Declarar cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, otorgando cuantos documentos públicos y privados sean convenientes para la ejecución total o parcial del aumento de capital, y declarar modificada la redacción de los Estatutos Sociales relativa al capital en los términos recogidos en el informe de administradores sobre la ampliación de capital; o, en caso de que, entre la fecha de aprobación por el Consejo de Administración de dicho informe y la fecha de ejecución de este aumento de capital se produjeran modificaciones en la cifra del capital social de la Sociedad con motivo de algún aumento de capital o en el número de acciones en que se divide el capital social de la Sociedad con motivo de algún acuerdo de la Junta General de Accionistas, ajustar, en su caso, el importe del aumento de capital y el número de acciones a emitir y modificar el artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social tomando en consideración dichas modificaciones;*
- e) *Comparecer ante notario y otorgar la correspondiente escritura pública de ampliación de capital, solicitar la inscripción en el Registro Mercantil de la citada escritura pública y realizar los anuncios de la emisión que sean preceptivos, así como otorgar los documentos públicos y privados necesarios para declarar el cierre de la suscripción del aumento de capital;*
- f) *Seleccionar a las entidades financieras, bancos de inversión y asesores financieros de su elección a los efectos de llevar a cabo el aumento de capital;*
- g) *Suscribir la documentación contractual relativa al aumento de capital incluyendo, sin limitación, el Contrato de Colocación o “Placing Agreement”, con las correspondientes entidades financieras, otorgar o cancelar en nombre de la Sociedad las garantías necesarias en relación con la colocación y la prefinanciación por parte de dichas entidades financieras incluyendo derechos de prenda sobre la cuenta o cuentas de efectivo en la que se realice la prefinanciación, así como cualquier otro documento que considere oportuno en relación con dicho procedimiento;*
- h) *Hacer uso y disponer, en nombre de la Sociedad, de los fondos depositados como consecuencia del aumento de capital en la cuenta o cuentas de efectivo en la que se realice la prefinanciación de la operación y, en general, operar con la referida cuenta o cuentas en nombre de la Sociedad si fuera necesario;*
- i) *Designar al banco agente que participará en la ampliación de capital objeto de este acuerdo y suscribir con dicha entidad los documentos y contratos que sean necesarios a tal efecto;*
- j) *Aceptar, rechazar, o modificar total o parcialmente la propuesta de adjudicación formulada por los bancos de inversión una vez finalizado el procedimiento de colocación de las acciones, todo ello con sujeción a los criterios establecidos en el informe formulado en el día de hoy por este Consejo de Administración en relación con el aumento de capital que en este acto se aprueba;*



- k) *Realizar las actuaciones que sean necesarias o convenientes en cualquier jurisdicción donde se solicite la admisión a negociación de las acciones de AMREST; y*
- l) *Realizar los actos, presentar las solicitudes, suscribir los documentos y llevar a cabo las actuaciones que se precisen para la plena efectividad y cumplimiento del acuerdo de ampliación de capital, y, en su caso, para subsanar y aclarar este acuerdo en los términos que sea necesario para lograr su plena inscripción en el Registro Mercantil.*

Por último, el Consejo de Administración de AMREST ratifica cualesquiera actuaciones hayan llevado a cabo apoderados de la Sociedad con carácter previo a la adopción del presente acuerdo en relación con el aumento de capital objeto del mismo, concretamente, la contratación de asesores legales y financieros.”

En Madrid, a 9 de octubre de 2018.